



Numansgors 67, 3281 HA Numansdorp

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Omschrijving

Een instapklare woning met eigen ligplaats en parkeerplaats op één van de mooiste buitendijkse locaties van Zuid-Holland, direct aan het grote water "Hollandsch Diep".

Deze zeer nette en compleet verbouwde split-level woning (type-A) is prachtig gelegen op een buitendijkse locatie grenzend aan de westelijke haven op het park "Numansgors". De woning is recentelijk (2025) geheel verbouwd en gemoderniseerd tot een instapklare en energiezuinige woning waarbij veel rekening is gehouden met energiebesparende maatregelen, zo is er een hybride warmtepomp en HR++ glas geïnstalleerd. Verder is de woning voorzien van een eigen parkeerplaats en een eigen ligplaats van 6.00 x 2.50 meter in de haven.

Door de prachtige en rustige locatie kunt u genieten van de natuur en het echte vakantiegevoel ervaren. De eigen parkeerplaats én eigen ligplaats voor de deur completeren dit vakantiegevoel helemaal. Daarnaast staat u binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Numansdorp waar zich diverse kwaliteitswinkels en restaurants bevinden. Tevens bevinden zich in de nabijheid de uitvalswegen richting de Randstad.

Indeling:

Begane grond:

Entree in een heerlijk lichte woonkeuken die is voorzien van een keurige en strakke hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur (alles van Bosch), waaronder een 4-pits inductieplaat met afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en een vriezer. Het geheel is afgewerkt met een mooi werkblad. Verder is de keuken voorzien van twee extra dakramen die zorgen voor een zeer prettige lichtinval in de keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuinverdieping, waar de woonkamer en de badkamer zijn gesitueerd, alsmede de verdieping waar de overloop en de slaapkamers zijn gesitueerd.

Tuinverdieping:

Door middel van een kleine trapafgang vanuit de keuken is de heerlijk lichte woonkamer bereikbaar. De woonkamer is voorzien van een open haard en een brede schuifpui die doorgang biedt tot de zonnige tuin. De badkamer heeft een vrij neutrale kleurstelling en is ingericht met een wastafelmeubel met spiegel, wandcloset, inloopdouche, handdoekenradiator en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Verdieping:

Op de verdieping bevindt zich de overloop, drie slaapkamers en een kastruimte met de cv-opstelling. Twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde van de woning en hebben uitzicht over de haven en het "Hollandsch Diep".

Tuin:

Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijke zonnige tuin op het zuiden die momenteel is ingericht met een royaal houten vlonderterras en een strak gazon. De achtertuin staat in open verbinding met de aangrenzende brede groenstrook aan de haven. Aan de voorzijde bevindt zich een vrijstaande houten berging en de voortuin die momenteel is ingericht met een terras, een pad en een border.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1978;
- Woonoppervlakte 76 m2;
- Heerlijk rustig gelegen aan de westelijke haven van het park;
- Type A;
- Eigen ligplaats (6.00 meter lang en 2.50 meter breed);
- Eigen parkeerplaats en voldoende parkeergelegenheid in de omgeving;
- Betonnen verdiepingsvloeren;
- Geheel verbouwd en gemoderniseerd in 2025;
- Houten kozijnwerk met HR++ glas;
- Cv-installatie: Remeha HR Combiketel (2025) gecombineerd met een hybride warmtepomp;
- Begane grond en verdieping voorzien van een strakke visgraat PVC vloer;
- Vloerverwarming in de keuken en de woonkamer;
- Gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten van het park;
- Op het park zijn 3 tennisbanen en op diverse plaatsen speeltoestellen voor kinderen;
- Ligging op privéterrein;
- Niet-zelfbewoning-, ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Energielabel: A;
- Oplevering: in overleg (kan eventueel spoedig).

De woning is gelegen op erfpachtgrond, de erfpachtcanon hiervoor bedraagt € 1.600,65 per jaar (2025).

De erfpachtcanon is aftrekbaar bij de aangifte inkomstenbelasting.

De bijdrage aan de V.v.E. bedraagt € 491,46 per kwartaal (2025).

De kosten voor de verplichte collectieve opstalverzekering bedragen €216,13 per jaar (2025).

Eenmalige V.v.E. mutatiekosten van € 170,--.

Het park Numansgors:

In een landelijke omgeving aan de zuidzijde van de Hoeksche Waard (Nationaal Landschap) zijn alle 201 woningen van het Numansgors georiënteerd op het water. Het park ligt namelijk direct aan het "Hollandsch Diep" in één van de mooiste waterrijke gebieden van Nederland met de Zeeuwse wateren en de open zee in de nabijheid. De watersportmogelijkheden zijn daardoor onbeperkt en dragen bij aan een sfeer van sportiviteit, gezelligheid en het eerdergenoemde vakantiegevoel.

Het park is eind jaren zeventig ontworpen door architectenbureau Van den Broek en Bakema en kenmerkt zich door een ruimtelijke groene opzet waarbij geen enkele woning identiek is aan een andere. De verschillende woningen staan in kleine groepen 'geschakeld' bij elkaar voor een optimale privacy.

Exclusief voor de bewoners van het Numansgors bevinden zich op het terrein twee jachthavens, een botenloods met trailerhelling en winterberging, een clubhuis, een jeu-de-boules-baan, een strandje, diverse speeltuinen en een tennisbaan met 3 banen. Daarnaast is elke woning voorzien van een eigen parkeerplaats en een eigen ligplaats voor een boot. Verder bevindt zich in de nabijheid een 18 + 9-holes golfbaan (Golfbaan Cromstrijen).

Nadrukkelijk moet er worden vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.

Numansdorp: Een ideale woonomgeving

Numansdorp is een gezellig dorp in de Hoeksche Waard, dat bekendstaat om zijn landelijke charme en uitstekende voorzieningen. Het dorp biedt alles wat u dagelijks nodig heeft, zoals supermarkten, winkels, scholen en sportfaciliteiten. Dankzij de ligging in de Hoeksche Waard is het omgeven door prachtige natuur, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers. Bovendien is Numansdorp goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. De nabijheid van de A29 zorgt ervoor dat u binnen een korte tijd in Rotterdam bent, waardoor het dorp perfect is voor wie rust zoekt zonder in te boeten op bereikbaarheid.

Nadrukkelijk moet er worden vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.

Toelichtingsclausule meetinstructie:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

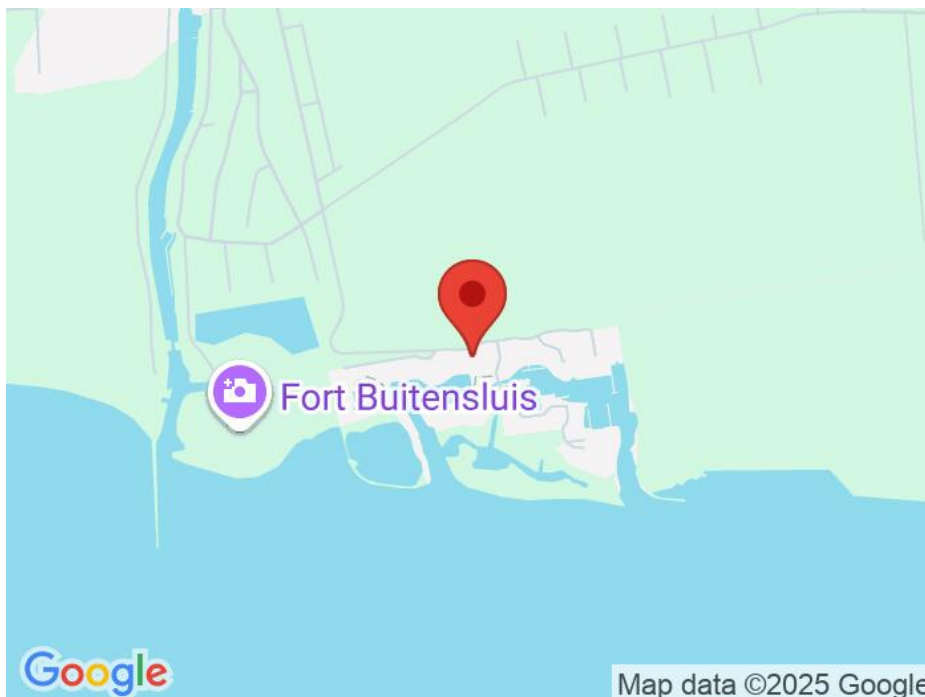
Wilmer & Van Twist Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor deze woning op het Numansgors in Numansdorp, gemeente Hoeksche Waard. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 270 m ³
Perceel oppervlakte	: 3 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 76 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 1 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

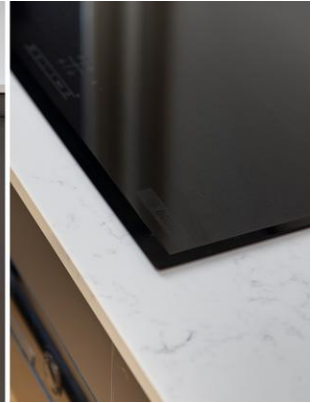
Numansgors 67
3281 HA NUMANSDORP



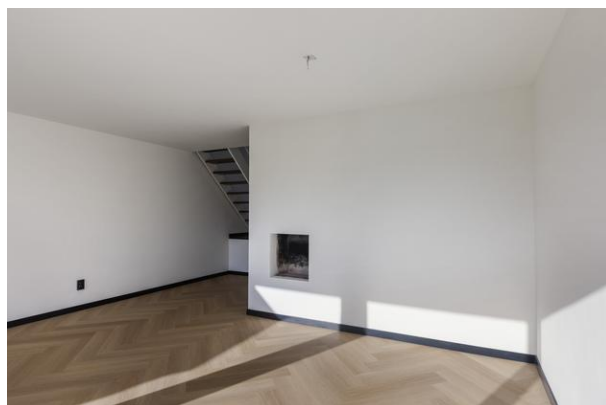
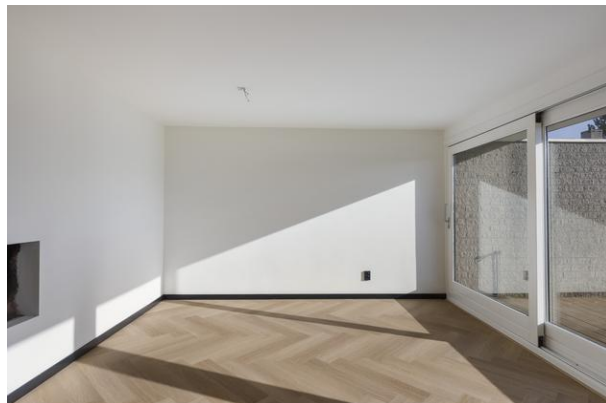
Foto's



Foto's



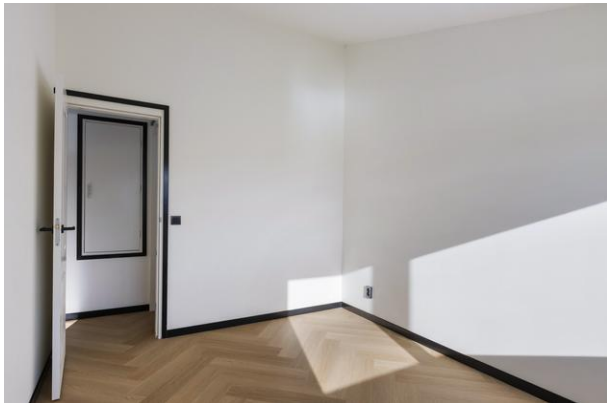
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



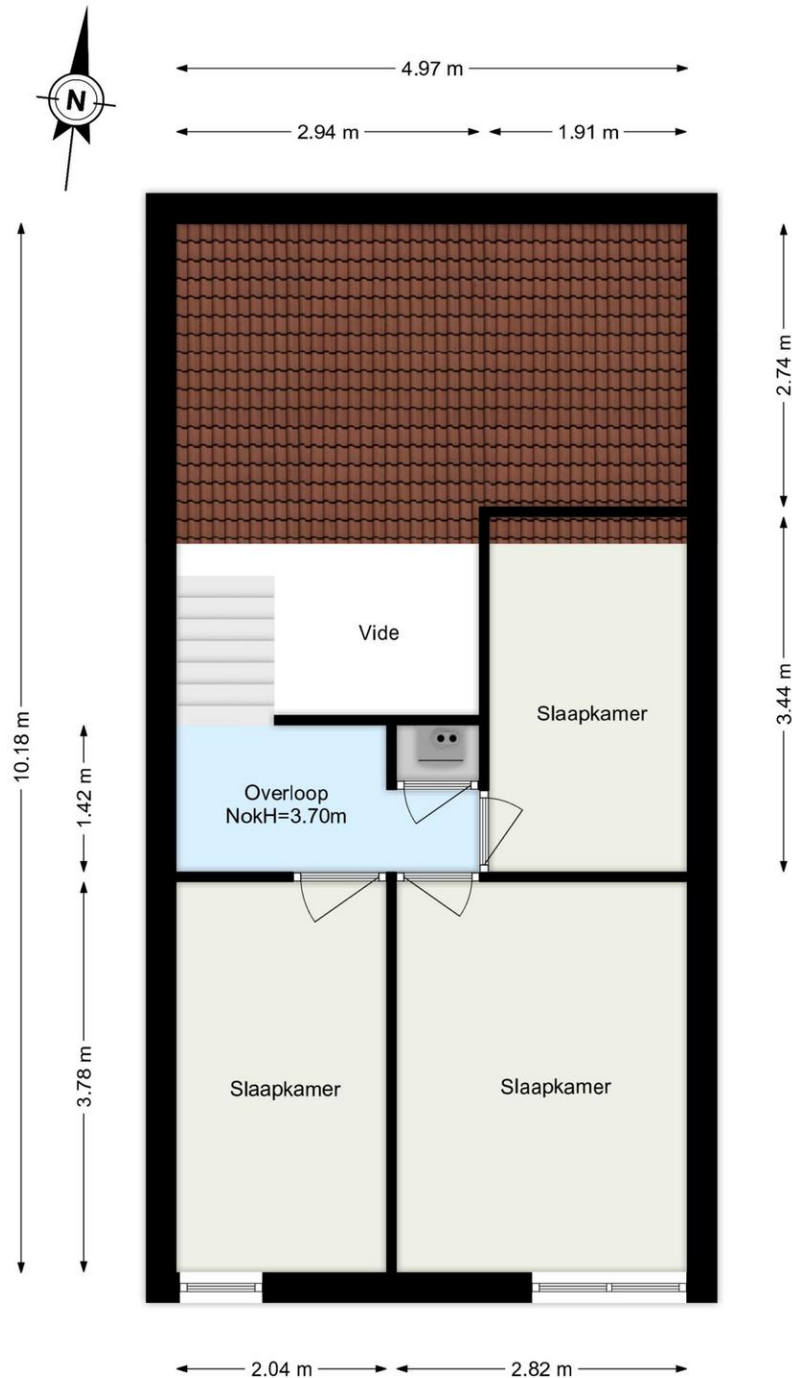
Foto's



Foto's

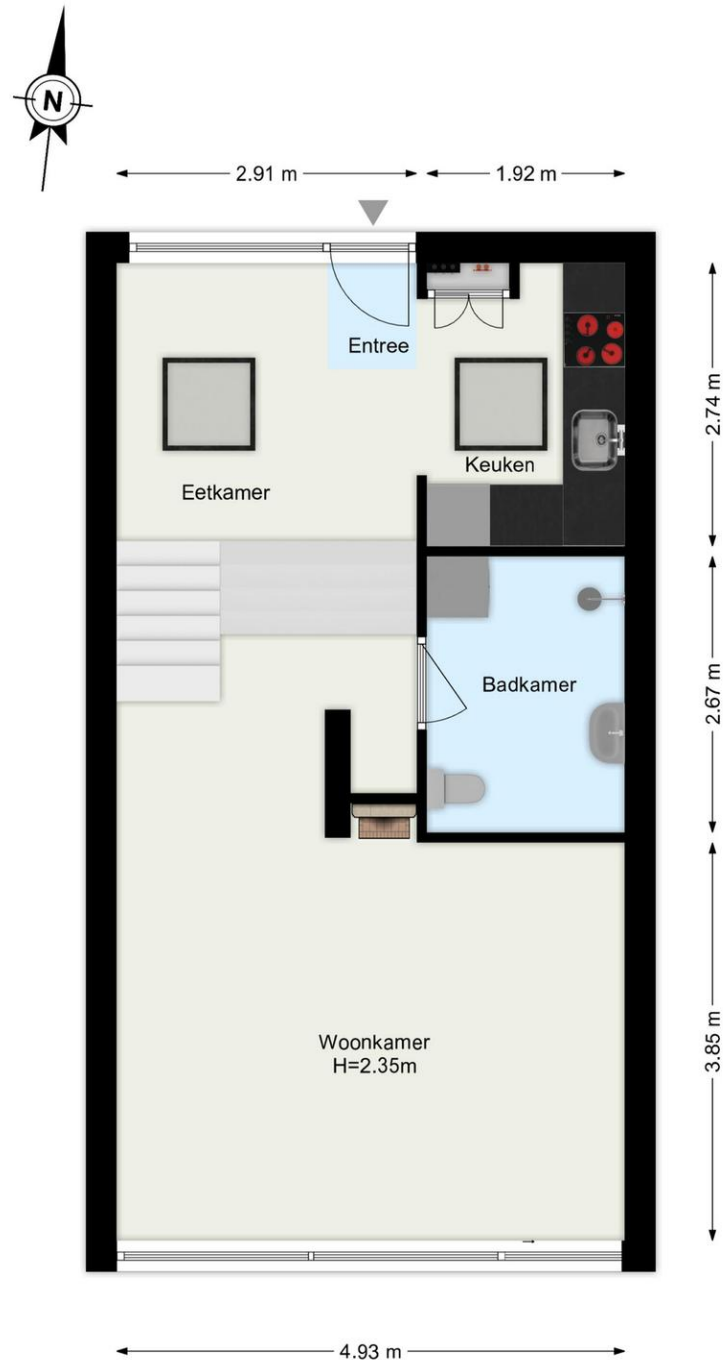


Verdieping - Numansgors 67 te Numansdorp



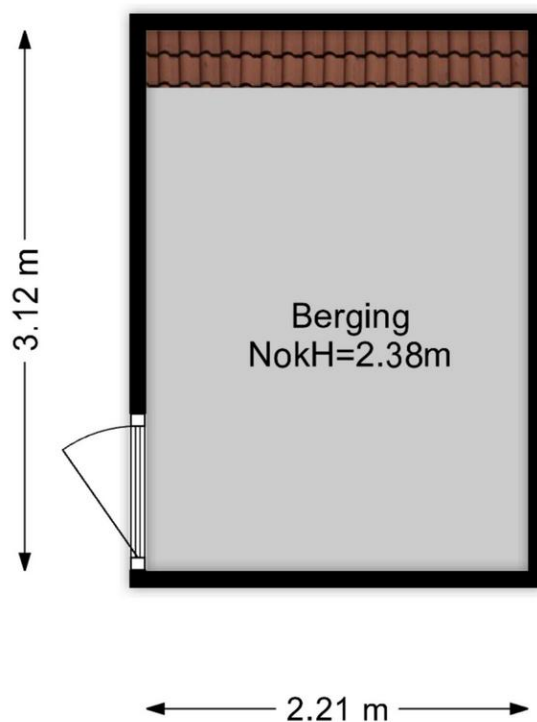
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond - Numansgors 67 te Numansdorp



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging - Numansgors 67 te Numansdorp



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.